

INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONISTAS PEI  
Del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2024

Bogotá D.C., febrero de 2025

Señores  
INVERSIONISTAS PEI  
Ciudad

El presente informe se elabora en cumplimiento de lo establecido en el contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas suscrito entre la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.- FIDUCOLDEX y el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias representado por la Fiduciaria Corficolombiana S.A, y el Otrosí No. 2 al referido contrato, mediante el cual se modificó el numeral VIII de la Cláusula III del contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas, de la siguiente forma:

*"Elaborar un informe trimestral con destino a los inversionistas acerca de la situación del PEI, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses comunes de los inversionistas y los demás hechos relevantes para los inversionistas en relación con su inversión, lo anterior en el marco de las funciones del Representante Legal de los Inversionistas, en ejercicio de los derechos y facultades que le asisten a los intereses comunes y colectivos de todos los inversionistas. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los inversionistas dentro de los diez últimos días del mes en el cual se lleve a cabo la teleconferencia trimestral a cargo del Administrador Inmobiliario. El informe se pondrá a disposición de los inversionistas a través de la publicación que se realice en la página web del Representante Legal de los Inversionistas y la correspondiente notificación de la publicación del informe en la página web mediante el envío de un correo electrónico al Administrador Inmobiliario y al Agente de Manejo."*

## TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA REPRESENTACIÓN -----	3
2.	OBJETO -----	3
3.	DESCRIPCIÓN-----	3
4.	CARACTERÍSTICAS GENERALES-----	3
5.	CLASE DE TÍTULOS-----	4
6.	OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO -----	6
7.	ACTIVOS -----	8
8.	CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN -----	8
9.	POLÍTICA DE INVERSIÓN -----	9
10.	FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE -----	15
11.	HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN. -----	15
12.	OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS -----	16
13.	EJECUCIÓN DEL CONTRATO -----	18
14.	GESTIÓN DE RIESGOS -----	18
15.	HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME -----	21
16.	QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES -----	22
17.	COMITÉ ASESOR-----	22
18.	CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES -----	22
19.	INFORMACIÓN CONFIDENCIAL -----	23
20.	REVISORÍA FISCAL -----	23
21.	ACTUALIZACIÓN DE DATOS-----	23
22.	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA -----	23

## 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA REPRESENTACIÓN

En virtud de la designación realizada mediante Asamblea General de Inversionistas del PEI en reunión ordinaria de segunda convocatoria del 29 de septiembre de 2020, Fiducoldex ostenta la calidad de Representante Legal de Inversionistas desde el 01 de noviembre de 2020.

## 2. OBJETO

El Contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas PEI- Fiducoldex S.A., suscrito el 14 de octubre de 2020, tiene por objeto regular los términos y condiciones según los cuales, el Representante Legal de los Inversionistas se obliga a llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas vinculados y que se vinculen al Programa Emisión y Colocación de los títulos PEI de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, lo establecido en el Contrato de Fiducia, lo establecido en el Prospecto de Emisión y Colocación y demás condiciones previstas en el referido Contrato, así como, la remuneración que recibirá el RLI por la prestación de dichos servicios.

## 3. DESCRIPCIÓN

El Representante Legal de los Inversionistas tendrá a su cargo llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas.

## 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Período informado:	Del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2024
Tipo de contrato y Nombre del contrato:	Contrato de Prestación de Servicios de Representación Legal de Inversionistas PEI- Fiducoldex S.A.
Fecha de firma del contrato:	14 de octubre de 2020
Vigencia o duración:	<p>A partir del 14 de octubre de 2020 (Fecha de Firma) y permanecerá vigente mientras existan en circulación Títulos PEI pendientes de pago y el RLI funja como Representante Legal de los Inversionistas.</p> <p>No obstante, de acuerdo con lo aprobado por los inversionistas mediante la asamblea extraordinaria celebrada el 14 de diciembre de 2023, cada 3 años, será incluido en el orden del día de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, para consideración y aprobación de esta última, la ratificación del Representante Legal de los Inversionistas en ejercicio. Si la Asamblea General de Inversionistas decide no ratificar en su cargo al Representante Legal de los Inversionistas, aquel ejercerá sus</p>

	funciones hasta que se designe su reemplazo por la Asamblea General de Inversionistas.  El término de 3 años se contará a partir de la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024.
Estado actual:	Vigente
Garantías y/o pólizas:	No aplican
Administradores del contrato:	Ana Patricia Daraviña Canizales Vicepresidente de Negocios Correo: <a href="mailto:ana.daravina@fiducoldex.com.co">ana.daravina@fiducoldex.com.co</a> Paula Viviana Rojas Serrano Director de Negocios I Correo: <a href="mailto:paula.rojas@fiducoldex.com.co">paula.rojas@fiducoldex.com.co</a> Andrés Chávez Rojas Director de Negocios I Correo: <a href="mailto:nelson.chavez@fiducoldex.com.co">nelson.chavez@fiducoldex.com.co</a>
Equipo Áreas de Apoyo:	Ricardo Andres Gastelbondo Chirivi Vicepresidente Corporativo Correo: <a href="mailto:ricardo.gastelbondo@fiducoldex.com.co">ricardo.gastelbondo@fiducoldex.com.co</a> Lida Fernanda Afanador Gerente Jurídico y Secretaria General Correo: <a href="mailto:lida.afanador@fiducoldex.com.co">lida.afanador@fiducoldex.com.co</a> Mary Yazmin Vergel Cardozo Gerente de Riesgos Correo: <a href="mailto:mary.vergel@fiducoldex.com.co">mary.vergel@fiducoldex.com.co</a> Martha Liliana Arguello Gerente de Auditoría Interna Correo: <a href="mailto:martha.arguello@fiducoldex.com.co">martha.arguello@fiducoldex.com.co</a> Aristóbulo Borja Borja Gerente de Inversiones Correo: <a href="mailto:aristobulo.borja@fiducoldex.com.co">aristobulo.borja@fiducoldex.com.co</a>
Agente de Manejo:	Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias
Administrador Inmobiliario:	PEI Asset Management S.A.S.

## 5. CLASE DE TÍTULOS

De acuerdo con lo establecido en el Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias; el Patrimonio Autónomo emitirá títulos participativos denominados ("Títulos PEI"). El Programa de Emisión solo tendrá una clase de títulos participativos, los cuales son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Inversionistas adquieren un derecho o alícuota en el Patrimonio Autónomo equivalente a la división

del número de Títulos de propiedad del Inversionista sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión.

De acuerdo con lo reportado por el Agente de Manejo, el número de Títulos PEI en circulación al 31 de diciembre de 2024 asciende a 42.810.749 tal y como se muestra a continuación:

FECHA	Tramo	No Títulos sin Split Antes 22/08/2022	No Títulos con Split Posterior 22/08/2022	Valor Nominal			Valor de Colocación		Prima
				Vr. Título sin Split	Vr. Título con Split	Total	Vr. Título	Total	
26/02/2007	PRIMERO	21,521	2,152,100	4,960,000.00	49,600.00	106,744,160,000.00	5,000,000.00	107,605,000,000.00	860,840,000.00
19/11/2007	SEGUNDO	23,405	2,340,500	4,960,000.00	49,600.00	116,088,800,000.00	5,450,000.00	127,557,250,000.00	11,468,450,000.00
26/10/2009	TERCERO	33,311	3,331,100	4,586,000.00	45,860.00	152,764,246,000.00	6,150,000.00	204,862,650,000.00	52,098,404,000.00
20/03/2012	CUARTO	21,666	2,166,600	3,970,600.00	39,706.00	86,027,019,600.00	7,160,000.00	155,128,560,000.00	69,101,540,400.00
12/07/2013	QUINTO	22,023	2,202,300	3,706,920.00	37,069.20	81,637,499,160.00	7,840,000.00	172,660,320,000.00	91,022,820,840.00
9/08/2013	QUINTO	808	80,800	3,706,920.00	37,069.20	2,995,191,360.00	7,840,000.00	6,334,720,000.00	3,339,528,640.00
29/08/2014	SEXTO	26,040	2,604,000	3,275,981.00	32,759.81	85,306,545,240.00	7,970,000.00	207,538,800,000.00	122,232,254,760.00
10/12/2015	SÉPTIMO	29,084	2,908,400	2,915,247.00	29,152.47	84,787,043,748.00	8,660,000.00	251,867,440,000.00	167,080,396,252.00
23/09/2016	OCTAVO	48,735	4,873,500	2,565,866.00	25,658.66	125,047,479,510.00	8,960,000.00	436,665,600,000.00	311,618,120,490.00
15/06/2017	NOVENO	64,188	6,418,800	2,307,845.00	23,078.45	148,135,954,860.00	9,400,000.00	603,367,200,000.00	7,092,155.00
19/12/2017	DÉCIMO	62,868	6,286,800	2,132,690.00	21,326.90	134,077,954,920.00	9,965,000.00	626,479,620,000.00	7,832,310.00
20/06/2019	UNDÉCIMO	77,773	7,777,300	1,572,765.00	15,727.65	122,318,652,345.00	10,500,000.00	816,616,500,000.00	8,927,235.00
Total		431,422	43,142,200			\$ 1,245,930,546,743.00		\$3,716,683,660,000.00	\$828,846,207,082.00

Readquisición de Títulos PEI					
Fecha	Tramo	No Títulos Readquiridos	No Títulos en Circulación	Valor Readquisición	Valor Nominal Promedio
31/10/2022	UNDÉCIMO	12,875.00	43,129,325.00	505,751,250.00	39,281.65
30/11/2022	UNDÉCIMO	21,627.00	43,107,698.00	804,293,540.00	37,189.33
31/12/2022	UNDÉCIMO	296,949.00	42,810,749.00	10,913,046,010.00	36,750.57

Es importante indicar que, en la Reunión de segunda convocatoria de la Asamblea Extraordinaria General de Inversionistas de los Títulos de Participación del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, desarrollada el 15 de junio de 2022, la Asamblea aprobó la siguiente modificación al contrato de Fiducia:

*Se elimina en su integridad la Sección 20.05 de la cláusula 20 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:*

*"20.05 Valor Nominal e Inversión Mínima.*

*Los Títulos serán denominados en moneda legal colombiana y su valor nominal será aquel establecido en el prospecto de emisión y colocación del respectivo Tramo, según el mismo sea modificado en las distribuciones de Flujo de Caja Distribuible en las que se hagan restituciones parciales de la inversión inicial de los Inversionistas, divulgadas por el Agente de Manejo en cumplimiento de la normatividad aplicable de información relevante. La inversión mínima en el mercado primario y la negociación mínima en el mercado secundario será de un (1) Título.*

*Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha de la presente modificación del Contrato de Fiducia el número de Títulos en circulación es de 43.142.200."*

En ese sentido, el 19 de agosto de 2022 y conforme con la Resolución N°1048 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Adenda N°25 al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos PEI y el Otrosí No. 16 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del PEI, se efectuó el traslado de la negociación de los Títulos Participativos de la renta fija al sistema de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia y se activó el mecanismo de división de títulos (Split) con una relación de 1:100 lo que representa que cada inversionista recibió 100 títulos por cada título individualmente considerado, pasando de tenerse 431,422 títulos en circulación a 43,142,200 títulos PEI.

## 6. OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO

De acuerdo con lo establecido en el Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, en desarrollo de la gestión encomendada en el Contrato de Fiducia, la Fiduciaria Corficolombiana S.A. actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, asume, además de las obligaciones que legalmente le corresponden, las siguientes:

- ✓ Realizar todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del Patrimonio Autónomo, los cuales ejecutará de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia, y de conformidad con la Ley y las instrucciones que de manera general impartan las autoridades competentes.
- ✓ Ejercer la administración y representación legal del Patrimonio Autónomo. La Fiduciaria deberá expresar a los terceros con quienes celebre actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo, que actúa en tal calidad.
- ✓ Suscribir contratos de colocación al mejor esfuerzo de los Tramos del Programa de Emisión con los Agentes Colocadores que designe el Comité Asesor.
- ✓ Emitir los Títulos en desarrollo del Programa de Emisión de acuerdo con las instrucciones previstas en el Contrato de Fiducia para el primer Tramo y las instrucciones que le otorgue el Comité Asesor para los siguientes Tramos, siempre que éstas se enmarquen en los lineamientos previstos para el Programa de Emisión en el Contrato de Fiducia y en el Prospecto.
- ✓ Ofrecer los Títulos en el Mercado Principal a través de Agentes Colocadores, de acuerdo con las disposiciones del decreto 2555.
- ✓ Celebrar un Contrato de Depósito y Administración con DECEVAL, para la custodia y administración del Programa de Emisión.
- ✓ Tramitar la inscripción anticipada de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- ✓ Administrar las Inversiones Admisibles del Patrimonio Autónomo. Para estos fines, la Fiduciaria celebrará un Contrato de Administración Inmobiliaria con la Administradora o la administradora inmobiliaria que designe la Asamblea General de Inversionistas en caso de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria.

- ✓ Una vez colocado el primer Tramo, celebrar y suscribir los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Compraventa previstos en el Anexo No. 4 del Contrato de Fiducia y, respecto a los demás Tramos, celebrar y suscribir los Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento que le señale la Administradora o el Comité Asesor.
- ✓ Destinar los recursos recibidos por la colocación del primer Tramo a la finalidad en el numeral 1.2 del Prospecto y destinar los recursos recibidos por la colocación de los demás Tramos, de acuerdo con las disposiciones del Contrato de Fiducia, el Prospecto y las instrucciones del Comité Asesor.
- ✓ Invertir los recursos del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la Política de Inversión prevista del Prospecto, el Contrato de Fiducia y las instrucciones del Comité Asesor.
- ✓ Restituirle al Fideicomitente la suma de un millón de pesos (COP1,000,000), cuando se liquide el Patrimonio Autónomo.
- ✓ Pagar al Centro Sofía Koppel, o a quien corresponda, oportunamente el Beneficio de la Fundación.
- ✓ Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas los Rendimientos Distribuibles previstos del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas lo que les corresponda por concepto de redención y readquisición de los Títulos.
- ✓ Mantener los activos y los recursos del Patrimonio Autónomo separados de sus propios activos y recursos, así como de los demás activos y recursos que la Fiduciaria administre de terceros.
- ✓ Presentar, mensualmente, estados financieros del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, el Comité Asesor, la calificadora de valores y a las autoridades competentes que así lo requieran.
- ✓ Presentar a la Superintendencia la información requerida por el Decreto 2555, especialmente la consagrada en el artículo 6.16.1.1.2 de dicho decreto.
- ✓ Cumplir con las normas relativas a titularización en el mercado público de valores.
- ✓ Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
- ✓ No celebrar actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo para una finalidad diferente a la prevista del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ No adquirir en nombre del Patrimonio Autónomo obligaciones diferentes a las previstas del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Llevar a cabo las provisiones correspondientes al Fondo de Operación y al Fondo de Readquisición, de acuerdo con los lineamientos del Comité Asesor.
- ✓ Contraer Endeudamiento Financiero siguiendo los lineamientos y políticas previstas del Prospecto y en el Contrato de Fiducia.
- ✓ Pagar los Gastos de Operación y Costos de Emisión del Patrimonio Autónomo.
- ✓ Llevar a cabo la valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 2.7 del Prospecto y 19 del Contrato de Fiducia.

- ✓ En los eventos de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria previstos en los literales (i) y (ii) de la cláusula séptima de dicho contrato, contratar a la nueva administradora inmobiliaria designada por la Asamblea General de Inversionistas.
- ✓ Invertir las sumas que reciba el Patrimonio Autónomo de los arrendatarios a título de garantía en Activos Financieros y restituirlas a los arrendatarios, de acuerdo con los términos de cada Contrato de Arrendamiento.
- ✓ Cumplir con las normas del decreto 2555 de 2010 (antes Resolución 400) en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.
- ✓ La Fiduciaria realizará los actos necesarios para cumplir con el objeto del Contrato de Fiducia, teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado.
- ✓ Suministrar al Representante Legal de los Inversionistas toda información que este requiera para el desempeño de sus funciones de representación legal de los Inversionistas, a excepción de la información de terceros de los cuales la Fiduciaria no cuente con autorización expresa para el tratamiento de datos personales; así como permitirle inspeccionar, en la medida en que este lo requiere para el mismo fin, sus libros y documentos. De igual forma el Agente de Manejo deberá suministrar la información y el soporte que le sea solicitado por el Representante Legal de los Inversionistas para atender las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento que sea formulado por los inversionistas, para estos efectos remitirá la información que le sea solicitada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento del Representante Legal de los Inversionistas.

## 7. ACTIVOS

De acuerdo con la información suministrada por el Agente de Manejo, se observa que los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo corresponden a las inversiones admisibles previstas en el Prospecto de Emisión y Colocación y el Contrato de Fiducia, así mismo, de acuerdo con lo informado por el Administrador Inmobiliario, los activos adquiridos han sido previamente aprobados por el Comité Asesor y han cumplido con las condiciones de la sección “2.3.1 Inversiones Admisibles” del Prospecto.

## 8. CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

El 21 de marzo de 2024, El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A., en revisión periódica, confirmó la calificación de títulos de participación inmobiliaria de i AAA al Programa de Títulos Participativos Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) administrado por PEI Asset Management S.A.S, la cual indica que, la decisión se deriva de la capacidad del portafolio de cumplir con la rentabilidad estimada y de recuperar el capital invertido en el largo plazo, incluso ante escenarios de estrés que puedan impactar el flujo de caja distribuible en el corto plazo, la calificación también incorpora la adecuada diversificación y la calidad de activos que respaldan los títulos inmobiliarios, esto se refleja en un crecimiento estable del flujo de caja y una constante valorización de los activos.

## 9. POLÍTICA DE INVERSIÓN

De acuerdo con los informes de rendición de cuentas emitidos mensualmente por el Agente de Manejo, se observa que los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo corresponden a las inversiones admisibles en el Prospecto, así mismo, de acuerdo con la información suministrada por el Administrador Inmobiliario, el área arrendable (GLA) con corte al cuarto trimestre de 2024 fue de 1,136,042 m<sup>2</sup><sup>1</sup>, a continuación, se presenta un resumen de las principales actividades:

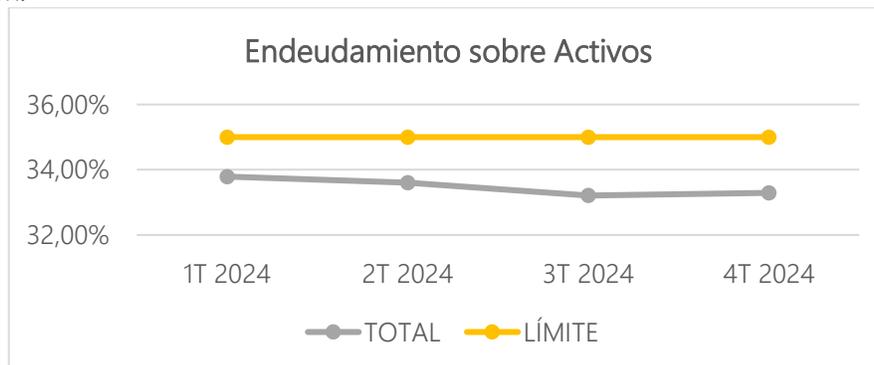
### Contratos de arrendamiento

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 06 de febrero de 2025, se observa que, el portafolio cerró con 9,72 billones en activos bajo administración, representados en 1,136,042 m<sup>2</sup> de área arrendable. Lo anterior, preservando la estrategia de diversificación<sup>3</sup> con un 42% de la propiedad de inversión en centros comerciales, 3% en locales comerciales, 34% en activos corporativos, 16% en activos logísticos y 5% en la categoría de activos especializados, acompañados por los más de 6,186 inversionistas y cerca de 1,479<sup>4</sup> arrendatarios.

### Nivel de Exposición y Endeudamiento

Conforme con lo informado por el Agente de Manejo y el Administrador Inmobiliario se observa que los niveles de exposición y endeudamiento se encuentran dentro de los límites definidos en el numeral 2.3.4 del Prospecto del Programa de Emisión y Colocación, modificado mediante la Adenda No. 26, el cual indica que el valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco (35%) del valor total de los activos.

El monto de endeudamiento cerró el cuarto trimestre de 2024 en 3,24 billones, lo cual equivale a un indicador Loan To Value o Deuda Bruta sobre activos de 33,29%, es decir, 1,71 puntos porcentuales por debajo del límite del vehículo equivalente al 35%, tal como se muestra a continuación:



<sup>1</sup> No incluye GLA de Calablanca, CityU residencias universitarias y Boho. Se excluye el área correspondiente a la Torre Calle 90, debido al inicio del proceso de redesarrollo (3,634 m<sup>2</sup>)

<sup>2</sup> No incluye GLA de Calablanca, CityU residencias universitarias y Boho. Se excluye el área correspondiente a la Torre Calle 90, debido al inicio del proceso de redesarrollo (3,634 m<sup>2</sup>)

<sup>3</sup> Calculado como promedio por categoría LTM.

<sup>4</sup> Número de arrendatarios por marca. No incluye arrendatarios de Calablanca, CityU residencias universitarias y Boho debido a la estacionalidad en los contratos.

#### Vacancia Física

Hace referencia al área arrendable del portafolio, que no cuenta con un contrato de arrendamiento vigente, es decir no se encuentra ocupada.

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 06 de febrero de 2025, se observa que, durante el cuarto trimestre de 2024, la vacancia física cerró en 5,52%.

#### Vacancia Económica

Corresponde a los recursos que el portafolio deja de percibir de aquellos inmuebles que están parcial o totalmente desocupados.

Teniendo en cuenta la información compartida por PEI Asset Management como Administrador Inmobiliario en la teleconferencia del 06 de febrero de 2025, la vacancia económica cerró en 6.48% para el cuarto trimestre de 2024.

#### Rentabilidad de títulos

El Agente de Manejo diariamente realiza la actualización correspondiente para determinar el valor de los títulos PEI resultante de la valoración del Patrimonio Autónomo al cierre, para ello, diariamente el PEI hace un cierre de su Estado de Ganancias y Pérdidas para hallar la utilidad del ejercicio. Una vez determinada la utilidad diaria, toma el Valor Patrimonial, el cual es dividido entre el número de Títulos PEI en circulación.

Es importante indicar que el Valor Patrimonial, es calculado de acuerdo con los siguientes conceptos:

- (+) Utilidad del ejercicio
- (+) Titularizaciones
- (+) Valor Patrimonial del Día Anterior
- (+) Utilidades de Ejercicios Anteriores
- (-) Costos de Emisión de los Títulos
- (=) Valor Patrimonial

La información diaria e histórica del valor del Título puede ser consultada en los siguientes enlaces:

<https://pei.com.co/portal-de-inversionistas/comportamiento-del-titulo-pei/>  
<https://www.fiduciariacoficolombiana.com/patrimonio-autonomo-estrategias-inmobiliarias>

## Liquidez de los Títulos PEI

### Liquidez de los Títulos PEI – Mercado Renta Variable

El Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias representa el principal vehículo de inversión inmobiliaria en Colombia. Este vehículo de inversión genera rentabilidades tanto a través de las valorizaciones de los activos como del flujo de caja que estos generan. Sus inversiones se enfocan en una amplia gama de segmentos, que incluyen comercio, industria, bodegas y oficinas, y su presencia abarca todo el territorio nacional.

A continuación, se presentan gráficas que reflejan tanto el comportamiento del PEI durante el IV trimestre de 2024, como el comportamiento de Renta variable en Colombia durante el mismo trimestre.

- Resumen Financiero y Operacional de PEI

En el Cuarto trimestre de 2024, PEI reportó resultados sólidos en varios indicadores clave. Los ingresos operacionales se ubicaron en COP 208,341 millones, lo cual representa un aumento del 8.36% en comparación con el mismo período de 2023. Para el acumulado del año, los ingresos llegaron a COP 772,712 millones, marcando un crecimiento interanual del 9.83%. Este incremento se atribuye principalmente al ajuste de los arriendos conforme a la inflación, sumado a una alta tasa de renovación de contratos del 96.8%.

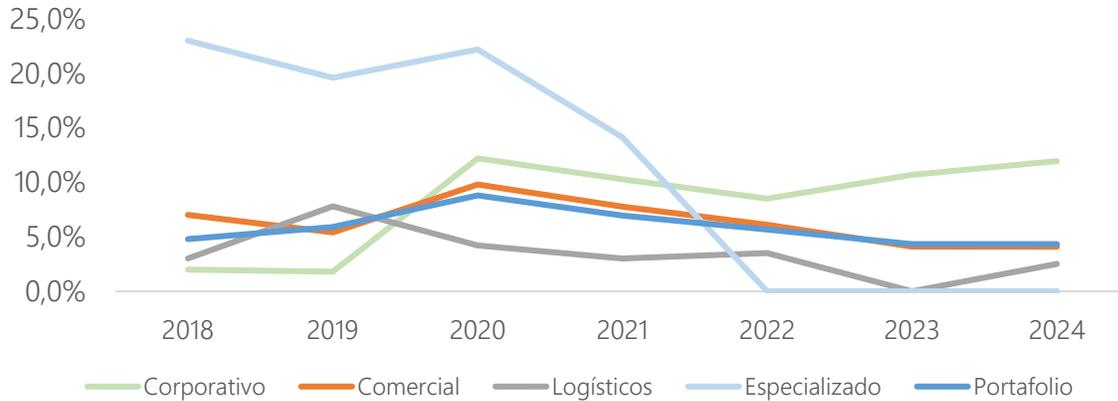


Fuente: 2024-4Q-Historico-Pei-Inversionistas-VF.

- Indicadores de Desempeño y Vacancia

Al cierre de diciembre, la vacancia física del portafolio inmobiliario se ubicó en 5,5%, lo que representa un incremento de 119 puntos básicos frente al mismo trimestre del año anterior. Este aumento se debe principalmente a la vacancia en los segmentos logístico y corporativo. No obstante, el nivel actual sigue dentro de un rango cercano a su media histórica.

### Vacancia Fisica

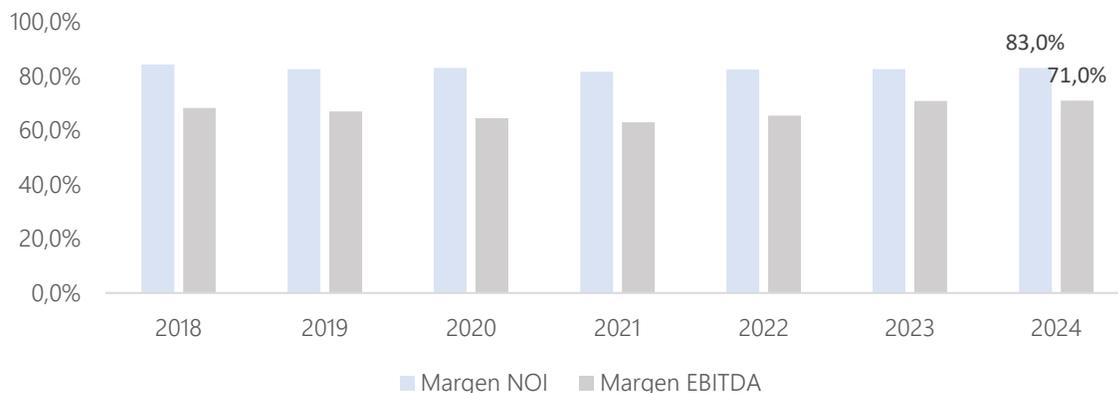


Fuente: 2024-4Q-Historico-Pei-Inversionistas-VF

- Márgenes Operativos

Durante el año, los márgenes de operación se mantuvieron elevados. En promedio, el margen de ingreso neto (NOI) fue del 83% y el margen EBITDA del 71%, lo que representó un incremento de 47 pbs puntos básicos en el margen NOI y 8 puntos básicos en el margen EBITDA.

### Marge NOI Y Margen EBITDA



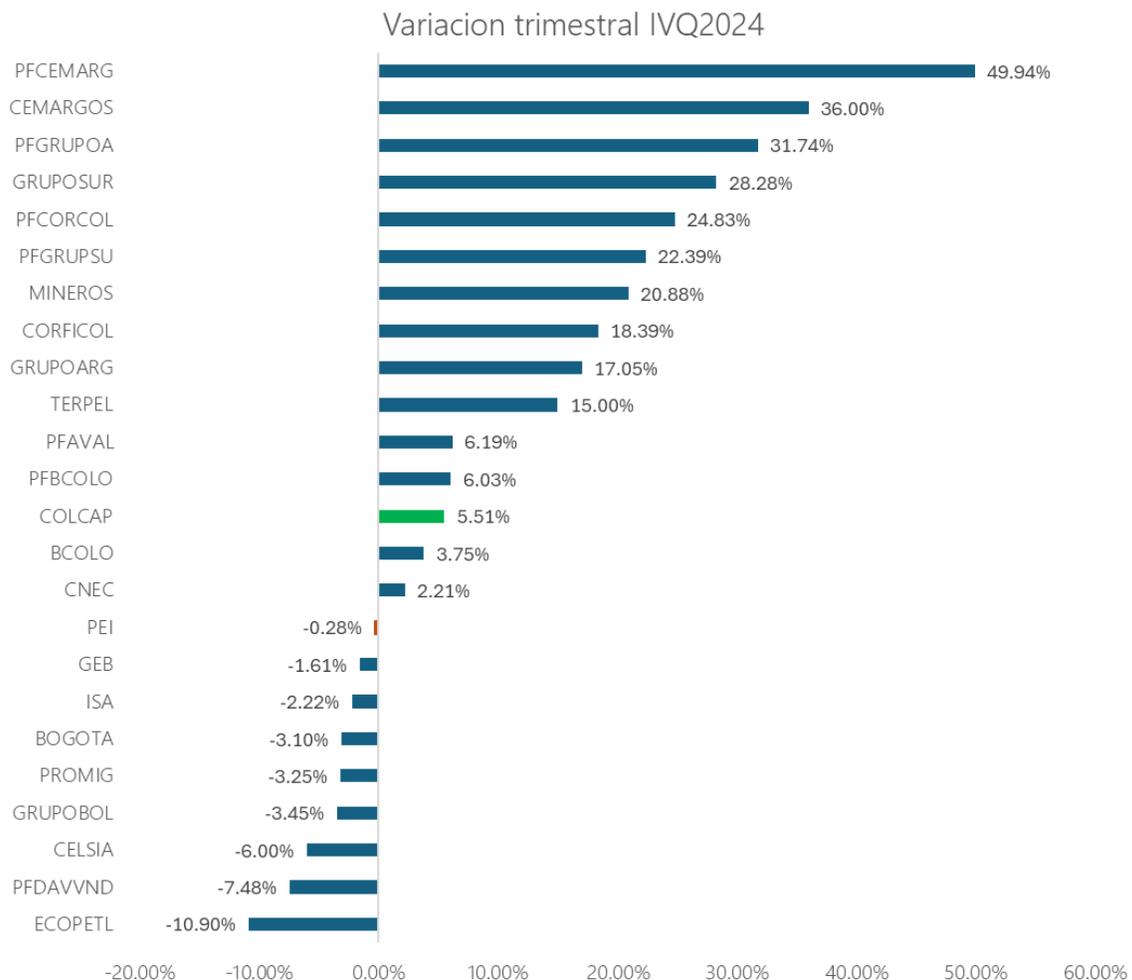
Fuente: 2024-4Q-Historico-Pei-Inversionistas-VF

\* El margen NOI (Net Operating Income o Ingreso Operacional Neto) se calcula dividiendo el Ingreso Operacional Neto (NOI) entre los ingresos operacionales totales y luego multiplicando por 100 para expresarlo en porcentaje.

\* El margen EBITDA mide la rentabilidad de una empresa en función de su EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization), o sea, las ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. Este margen muestra el porcentaje de los ingresos que la empresa genera antes de estos gastos y ayuda a evaluar su eficiencia operativa sin considerar factores financieros o contables.

- Mercado de Capitales (30/06/2024-31/10/2024)

En el informe del cuarto trimestre de 2024 (4T2024), PEI registró una leve desvalorización del 0,28%, mientras que el COLCAP tuvo una variación del 5,51%. La mayor valorización correspondió a las acciones preferenciales de PFCEMARG, con un incremento extraordinario del 49,94%, mientras que la mayor desvalorización la sufrió Ecopetrol, con una caída del 10,90%.



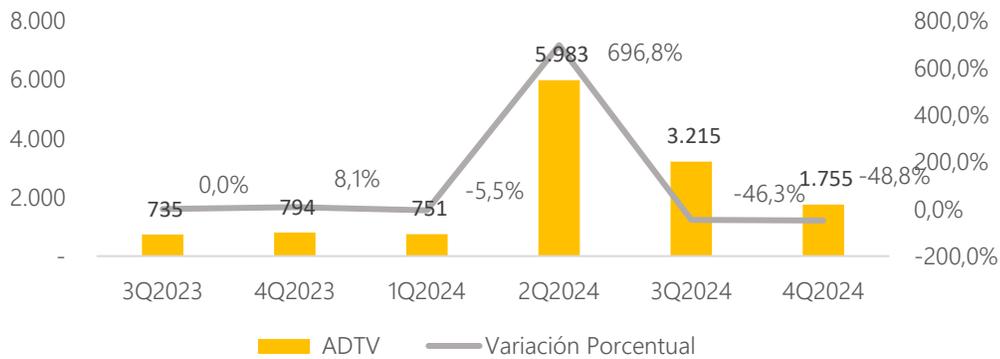
Fuente: BVC

Precio PEI en el mercado secundario



Fuente: Bloomberg

Promedio diario de volumen transado PEI ADTV  
(Millones COP)



Fecha	Volumen Total	Dias Bursatiles	ADTV	Var t/t
3Q2023	47,789	65	735	0.0%
4Q2023	47,666	60	794	8.1%
1Q2024	45,050	60	751	-5.5%
2Q2024	364,951	61	5,983	696.8%
3Q2024	205,779	64	3,215	-46.3%
4Q2024	107,047	61	1,755	-48.8%

Fuente: BVC 2024

La incorporación de PEI al índice COLCAP en el segundo trimestre de 2024 impulsó un crecimiento exponencial en su volumen de negociación, aunque este experimentó una ligera disminución en la última parte del año.

#### 10. FLUJO DE CAJA DISTRIBUIBLE

El 18 de noviembre de 2024, fue realizado el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al tercer trimestre del año 2024, por un valor de 45,036 millones de pesos equivalente a 1.052 pesos por título.

El cálculo es realizado tomando el total de ingresos percibidos, descontando a éstos, los gastos operacionales, administrativos, financieros e inversión en capital de trabajo, para finalmente determinar el Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas.

Por su parte como un hecho posterior al corte del presente informe, es preciso indicar que el 14 de febrero de 2025 se realizó el pago del Flujo de Caja Distribuible (FCD) correspondiente al cuarto trimestre del año 2024, por un valor de 50,003 millones de pesos equivalente a 1,168 pesos por título.

#### 11. HONORARIOS POR REPRESENTACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el Otrosí N°1 al Contrato de prestación de servicios de Representación Legal de Inversionistas PEI- Fiducoldex S.A; el Representante Legal de los Inversionistas tiene derecho al cobro de honorarios, por la Representación Legal de los Inversionistas en los siguientes términos:

- ✓ Dieciocho (18) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA o proporcional por fracción de mes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días siguientes al vencimiento de cada mes durante la vigencia del Contrato, siempre que el RLI no esté en incumplimiento de las obligaciones a su cargo.
- ✓ Estos honorarios constituyen una contraprestación por todas y cada una de las gestiones asumidas por el Representante Legal de los Inversionistas conforme el objeto del Contrato, particularmente en lo que hace referencia a su participación como miembro del Comité Asesor y representante legal de los Inversionistas de acuerdo con lo establecido en el Contrato. Por lo anterior, el RLI no tendrá derecho al cobro de comisiones adicionales por la ejecución de las obligaciones objeto del Contrato.
- ✓ Cualquier otra labor adicional que no esté comprendida bajo el objeto del Contrato se facturará en forma adicional, previo acuerdo entre las Partes.

Durante el cuarto trimestre de 2024, se causaron honorarios en favor del Representante Legal de los Inversionistas por la suma de ochenta y tres millones quinientos treinta y ocho mil pesos m/cte. (\$83.538.000,00) tal como aparece discriminado en el siguiente cuadro:

COMISIONES FIDUCIARIAS					
MES	FACTURA	CAUSADA	PAGADA	SALDO	FECHA DE PAGO
10/2024	33090	\$ 27,846,000.00	\$ 27,846,000.00	0.00	28/11/2024
11/2024	33187	\$ 27,846,000.00	\$ 27,846,000.00	0.00	11/12/2024
12/2024	33353	\$ 27,846,000.00	\$ 27,846,000.00	0.00	23/01/2025
TOTAL PERIODO		\$ 83,538,000.00	\$ 83,538,000.00	\$ -	

A la fecha de corte del presente informe la cartera por honorarios se encuentra calificada en A.

## 12. OBLIGACIONES A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS

El Representante Legal de los Inversionistas tiene a su cargo llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas incluyendo, pero sin limitarse, a las siguientes actividades:

- ✓ Representar a los Inversionistas en todo lo concerniente a su interés común o colectivo respecto del PEI.
- ✓ Realizar todos los actos de administración y conservación necesarios para la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas como titulares y propietarios de Títulos PEI.
- ✓ Intervenir con voz y voto en las reuniones del comité asesor del PEI (el "Comité Asesor"), e intervenir con voz, pero sin voto, en las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas.
- ✓ Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas del PEI.
- ✓ Solicitar a la Superintendencia Financiera de Colombia, o a la entidad pública que haga sus veces o ejerza a futuro sus funciones, los informes que considere del caso y las revisiones sobre los libros de contabilidad y demás documentos del PEI que a criterio del RLI considere necesarios.
- ✓ Informar a los Inversionistas y a la Superintendencia sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones del Patrimonio Autónomo.
- ✓ Guardar reserva sobre el funcionamiento y operación del PEI, absteniéndose de revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios del PEI o del Agente de Manejo, salvo que dicha información fuere estrictamente indispensable para proteger los intereses de los Inversionistas como titulares de Títulos PEI. Las Partes entienden que la información sobre el *know how*, negocios y prácticas comerciales del PEI corresponden a información privilegiada y confidencial.
- ✓ Elaborar un informe trimestral con destino a los inversionistas acerca de la situación del PEI, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses comunes de los inversionistas y los demás hechos relevantes para los inversionistas en relación con su inversión, lo anterior en el marco de las funciones del Representante Legal de los Inversionistas, en ejercicio de los derechos y facultades que le asisten a los intereses comunes y colectivos de todos los inversionistas. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los inversionistas dentro de los diez últimos días del mes en el cual se lleve a cabo la teleconferencia trimestral a cargo del Administrador Inmobiliario. El informe se pondrá a disposición de los inversionistas a través de la publicación que se realice en la página web del Representante Legal de los Inversionistas

y la correspondiente notificación de la publicación del informe en la página web mediante el envío de un correo electrónico al Administrador Inmobiliario y al Agente de Manejo.

- ✓ Elaborar las actas de las reuniones de Asamblea General de Inversionistas y llevar y/o custodiar el libro de actas de la Asamblea General de Inversionistas debidamente firmadas y protocolizadas.
- ✓ Realizar todos los actos de disposición, que puedan surgir de la representación legal de los Inversionistas, para los cuales lo faculte la Asamblea General de Inversionistas.
- ✓ Elaborar y presentar informes extraordinarios, cuando así lo solicite la Superintendencia Financiera de Colombia o cuando se presente cualquier situación que por su importancia deba ser conocida y analizada por los inversionistas a criterio del RLI, para lo cual el RLI pondrá dichos informes a disposición de los Inversionistas a través de la página web del Representante Legal de los Inversionistas y remitirá copia del eventual informe extraordinario a la Administradora y al Agente de Manejo.
- ✓ Enviar al Agente de Manejo y a la Administradora, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea General de Inversionistas, el acta de la respectiva Asamblea General de Inversionistas para revisión y comentarios de aquellos.
- ✓ Representar a los Inversionistas ante cualquier autoridad nacional y/o entidad de derecho público en todo lo relativo a sus intereses comunes y colectivos, incluyendo la representación judicial de los mismos como tenedores y propietarios de Títulos PEI.
- ✓ Representar a los Inversionistas en cualquier tribunal de arbitramento que sea convocado para resolver las controversias relacionadas con el Contrato de Fiducia. Las condiciones e instrucciones sobre el particular serán impartidas por la Asamblea General de Inversionistas al RLI según corresponda.
- ✓ Dar traslado de las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento o solicitud recibido por parte de los inversionistas, que amerite de la intervención y suministro de información por parte del Agente de Manejo y/o Administrador Inmobiliario.  
Remitir a más tardar dentro del quinto día hábil de cada mes al Agente de Manejo y a la Administradora el reporte de las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento realizado por los inversionistas respecto del PEI y los Títulos del PEI dentro del período objeto de reporte.
- ✓ Colaborar con la Administradora para que este última de respuesta a las quejas, reclamos, inquietudes, solicitudes y en general de cualquier requerimiento realizado por los Inversionistas.
- ✓ Colaborar con la Administradora en determinar una agenda de interés para los Inversionistas dentro del marco contractual y legal de las funciones a cargo del RLI.
- ✓ Destinar una sección en la página web del Representante Legal de los Inversionistas en la cual se ofrezca a los Inversionistas un canal de comunicación permanente mediante el cual éstos puedan acceder a información actualizada sobre el PEI que resulte de interés para su inversión.
- ✓ Monitorear activamente los impactos que podrían llegar a tener las decisiones que se tomen respecto del PEI y que sean de conocimiento del RLI, respecto de los intereses de los Inversionistas.

- ✓ Asistir a las teleconferencias trimestrales de resultados que realice la Administradora, así como a cualquier evento de carácter informativo que realice la Administradora o el Agente de Manejo, y en los cuales, se divulgue información que puede ser relevante para los Inversionistas.
- ✓ Las demás obligaciones y funciones que le asigne la Asamblea General de Inversionistas.

### 13. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

En cumplimiento de las obligaciones a cargo del Representante Legal de los Inversionistas, de acuerdo con el contrato celebrado y lo establecido en la normatividad, la sociedad Fiduciaria durante el cuarto trimestre del 2024 desarrolló y ejecutó las siguientes actividades:

- a) Ofrece información propia del vehículo e información relevante del emisor y otra información de interés para los inversionistas, a través de la página web de Fiducoldex en el micrositio: [www.fiducoldex.com.co/seccion/pei](http://www.fiducoldex.com.co/seccion/pei)
- b) Asiste a las Teleconferencias de Resultados Trimestrales citadas por el Administrador Inmobiliario, a fin de identificar situaciones relevantes que afecten la inversión.
- c) Participa a través de sus representantes legales en las reuniones de Comité Asesor, ejerciendo voz y voto en el mencionado órgano.
- e) Se han analizado los informes presentados por el Administrador Inmobiliario y Agente de Manejo.
- f) Mantiene dispuestos los canales de comunicación para los inversionistas, a través del correo electrónico [representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co](mailto:representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co), línea de atención 3212091109 así como la página web <https://www.fiducoldex.com.co/seccion/pei>

### 14. GESTIÓN DE RIESGOS

- ✓ Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR)

FIDUCOLDEX a partir del 1 de junio del 2023 implementó el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), mediante el cual, integra en un único sistema, la gestión de riesgos de mercado, liquidez y operacional, en cumplimiento a la CE 018 de 2021, expedida el 22 de septiembre de 2021 por la Superintendencia Financiera de Colombia. La entidad, cuenta con el Manual del SIAR en el cual se establecen las políticas, metodologías y procedimientos que le permiten a la organización realizar una adecuada gestión y prevención de los riesgos operacionales de sus procesos.

En el segundo trimestre de 2024 realizó la actualización del Manual del SIAR, para efectos de incorporar las modificaciones al Marco de Apetito de Riesgos y a los límites de riesgos aprobados por la Junta Directiva.

✓ Riesgos Financieros

De acuerdo con el análisis efectuado al comportamiento financiero del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias representado por la Fiduciaria Corficolombiana S.A, donde se realizó seguimiento al comportamiento de las cuentas por cobrar, la evolución de los activos fijos, la composición de sus pasivos, el nivel de endeudamiento, las inversiones a valor razonable, entre otros, se puede evidenciar que las cifras son acordes a la función y desarrollo del objeto social del Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias (PEI) en este periodo, sin identificar alertas que deban ser puestas en conocimiento de los inversionistas.

✓ Riesgos Operacionales

En línea con el SIAR, la Fiduciaria desarrolla, establece, implementa y mantiene la administración de los riesgos operacionales, acorde con su estructura, tamaño, objeto social y actividades de apoyo, para identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo en el desarrollo de sus procesos.

Es de resaltar, que FIDUCOLDEX S.A. en su calidad de representante de los Inversionistas, enmarca su gestión en el desarrollo de mecanismos necesarios para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos para la gestión de los riesgos operacionales aprobados por la Junta Directiva de la sociedad fiduciaria. Con base en lo anterior, actualmente aplica la metodología para la Gestión del Riesgo Operacional aprobada por la Junta Directiva; en la cual se establecen los criterios de identificación y evaluación de los posibles riesgos operacionales a los que se ve expuesta la Fiduciaria en el desarrollo de sus procesos y actividades, de igual forma, las condiciones para la valoración de los mecanismos de control y mitigación frente a los riesgos identificados.

Resultado de la gestión de la administración de los riesgos operacionales y en cumplimiento del requerimiento normativo, la Fiduciaria lleva un registro de los eventos de riesgo operacional reportados por los colaboradores de la entidad y su respectivo análisis de las causas originadoras. Así mismo, adelanta el registro contable en las cuentas del gasto y recuperaciones asignadas para tal fin y el acompañamiento a los líderes del proceso en la generación de los planes de acción para el evento materializado; así mismo efectúa el seguimiento continuo a los mismos con el fin de mitigar la materialización de nuevos eventos por la misma causa.

Frente a los reportes gestionados, no se identificaron eventos de riesgo operacional para el cuarto trimestre de 2024 asociados al contrato de representación legal de inversionistas PEI.

✓ Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT

FIDUCOLDEX S.A. con el propósito de evitar ser utilizada para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos con objetivos terroristas adopta y cumple con la normatividad vigente en relación con el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), de acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero EOSF y la Circular Básica Jurídica en la Parte I – Título IV - Capítulo IV, Instrucciones relativas a la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y la Financiación del terrorismo expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El SARLAFT está integrado por el manual aprobado por la Junta Directiva, que contiene la definición de políticas, estructura organizacional, procedimientos, protocolos, metodologías y mecanismos de control que divulga a los colaboradores de la Fiduciaria y sus Patrimonios administrados con el propósito que se dé cumplimiento a los elementos y directrices del Sistema. Así mismo, la Fiduciaria tiene definidas las etapas respectivas para administrar de manera efectiva el riesgo por LA/FT.

Adicionalmente la entidad, cumple con el proceso respectivo de verificación de efectividad de los mecanismos e instrumentos definidos para la administración del riesgo de LA/FT, generando los informes y da cumplimiento a las demás obligaciones inherentes al Sistema, dentro de los cuales se encuentran brindar las respuestas a requerimientos de los entes de control internos y externos, así como la presentación del informe trimestral a la Junta Directiva por el Oficial de Cumplimiento, con base a las funciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia - SFC.

Por su parte, la Fiduciaria cuenta con la matriz de riesgo LA/FT, en donde se evalúa el nivel de riesgo al cual se expone al Entidad frente a los factores de riesgo establecidos por la SFC, considerando las tipologías que se pueden presentar a través de los diferentes productos ofrecidos por la Fiduciaria. Así mismo, ejecuta periódicamente la segmentación de dichos factores. El nivel de riesgo LAFT como resultado del cálculo residual, posterior a aplicar la calificación de los controles que mitigan la probabilidad e impacto se mantiene en nivel de riesgo "Medio" al corte informado.

✓ Seguridad de la información y ciberseguridad

En cumplimiento de lo dispuesto en las circulares externas 007 y 008 de 2018 y 033 de 2020 expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), e integradas en la Parte I, Título IV, Capítulo V de la Circular Básica Jurídica, por las cuales se dictan instrucciones para realizar la adecuada administración de riesgo de seguridad de la información, ciberseguridad y proteger la información de los consumidores del sector financiero, en el cuarto trimestre de 2024, se continuó adelantando el seguimiento al plan de trabajo que se generó en Fiducoldex para el fortalecimiento de los controles después de la evaluación del modelo de seguridad y privacidad de la información.

✓ Ciberseguridad

En el cuarto trimestre de 2024 se realizó un monitoreo constante de la infraestructura tecnológica de la Fiduciaria, labor ejecutada desde el SOC. Esta actividad incluyó el monitoreo de marca; con el propósito de identificación ciberamenazas que pudieran afectar el normal funcionamiento de los aplicativos y servicios. Así mismo, se llevó a cabo el análisis trimestral de vulnerabilidades y se definieron los planes de trabajo requeridos para la remediación de hallazgos de fallas asociadas a la infraestructura tecnológica interna y los activos expuestos en internet. Igualmente, se ejecutaron las actividades de inducción, capacitación y concientización para reforzar la cultura de seguridad y privacidad de la información.

✓ Privacidad de la Información

En atención a la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios de la Superintendencia de Industria y Comercio, la gestión se fundamentó en el seguimiento al cumplimiento de requerimientos relacionadas reclamaciones por parte de los titulares de datos, de conformidad con lo definido en el Título V de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).

Durante el cuarto trimestre de 2024 no se presentaron incidentes de seguridad de la información relacionados con datos personales en las bases de datos de la Fiduciaria

De la misma manera, se viene fortaleciendo la cultura de privacidad.

✓ Plan de Continuidad del Negocio

Durante el cuarto trimestre, se realizaron pruebas complementarias al plan de continuidad de negocio de Fiducoldex a las realizadas en el primer semestre. Se simularon escenarios de indisponibilidad de servicios tecnológicos en nuestro centro de datos principal, entrando a soportar la operación de gestión de los procesos misionales la infraestructura desplegada en el centro de datos alterno, con resultados exitosos. De esta manera, se garantiza la continuidad de la prestación de los servicios críticos de la Fiduciaria en caso de presentarse algún evento adverso o de contingencia.

## 15. HECHOS DESTACADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME

✓ Teleconferencia de Resultados.

El 06 de noviembre de 2024, PEI Asset Management llevó a cabo la teleconferencia de resultados, en el horario comprendido ente 8:00 a.m. y 10:00 am, en la cual se expuso el comportamiento y resultados del tercer trimestre de 2024. El audio de la teleconferencia, así como la presentación sobre los resultados obtenidos en cada uno de los períodos se encuentra publicada y disponible para consulta a través del siguiente enlace <https://pei.com.co/portal-de-inversionistas/informes-trimestrales/>

## 16. QUEJAS, RECLAMOS, INQUIETUDES Y SOLICITUDES

Durante el cuarto trimestre de 2024, se recibió ante Fiducoldex como Representante Legal de los Inversionistas una (1) solicitud asociada al suministro del link para la participación de la teleconferencia trimestral, el RLI dio respuesta clara, puntual y oportuna.

## 17. COMITÉ ASESOR

El Comité Asesor, se ha reunido mensualmente para deliberar y decidir sobre diferentes aspectos de interés en las inversiones realizadas en el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, de acuerdo y alineadas al Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y al Contrato de Fiducia.

A continuación, se relacionan las reuniones realizadas durante el cuarto trimestre del año 2024.

FECHA	TIPO
21-10-2024	Comité Asesor Ordinario octubre 2024
18-11-2024	Comité Asesor Ordinario noviembre 2024
16-12-2024	Comité Asesor Ordinario diciembre 2024

## 18. CONTACTOS DE ATENCIÓN DE PQR'S, SUGERENCIAS, REQUERIMIENTOS Y/O FELICITACIONES

ADMINISTRADOR INMOBILIARIO (PEI Asset Management)

Contacto: Daniel Torres Alejo

Correo electrónico: [ir@pei.com.co](mailto:ir@pei.com.co)

Teléfono: (601) 744 8999

AGENTE DE MANEJO (Fiduciaria Corficolombiana S.A)

Contacto: Adriana París

Correo electrónico: [Inversionistas.Pei@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:Inversionistas.Pei@fiduciariacorficolombiana.com)

Teléfono: (601) 353 8795 - (601) 353 8840.

REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS

Contacto: Paula Viviana Rojas -Directora de Negocios

Correo electrónico: [representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co](mailto:representanteinversionistaspei@fiducoldex.com.co)

Teléfono: 321 209 1109

## 19. INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

De acuerdo con lo establecido en la Cláusula V del contrato de Prestación de Servicios de Representación Legal de Inversionistas, Fiducoldex ha dado cumplimiento a la política de confidencialidad en cuanto no fuere estrictamente indispensable para el resguardo de los intereses de los Inversionistas.

## 20. REVISORÍA FISCAL

Cualquier aclaración que se requiera con relación al Patrimonio Auflujo tónomo Estrategias Inmobiliarias Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A como Agente de Manejo, podrá ser solicitada por escrito a la Revisoría Fiscal del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, Ernst & Young Audit S.A.S , a través de los siguientes datos de contacto:

Ernst & Young Audit S.A.S.  
E-Mail: [Cindy.rodriguez.carrizosa@co.ey.com](mailto:Cindy.rodriguez.carrizosa@co.ey.com)

## 21. ACTUALIZACIÓN DE DATOS

Lo invitamos a actualizar su información de contacto a través de los siguientes canales, con el fin de poder tenerlo enterado de la información relevante y de interés como Inversionista.

[Actualice sus datos | Pei](#)

## 22. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Se anexa informe complementario que incorpora un Resumen Económico del cuarto trimestre 2025.

Cordialmente,



ANA PATRICIA DARAVIÑA CANIZALES  
Representante Legal- Segundo Suplente del Presidente  
FIDUCOLDEX S.A- Actuando en su Rol de Representación Legal de Inversionistas del PEI

Anexo: Resumen Económico del cuarto trimestre 2024.

Elaboró: Andrés Chávez- Director de Negocios I

Elaboró: Paula Viviana Rojas- Directora de Negocios

Revisó: Mary Yazmin Vergel Cardozo- Gerente de Riesgos

Revisó: Jairo Alonso Gonzalez – Gerente FIC

Revisó: Diego Alejandro Achury – Subgerente Jurídico

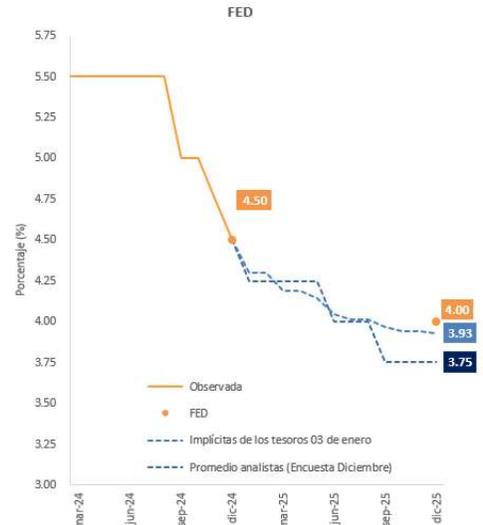
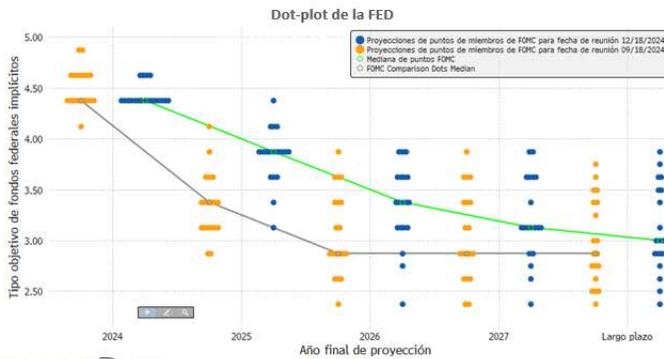
ENTORNO ECONÓMICO CUARTO TRIMESTRE 2024

ENTORNO INTERNACIONAL

FED

En la reunión de diciembre la FED recortó sus tasas de interés 25 *pbs*, hasta ubicarla en el rango 4,25%-4,50%. La Fed corrigió al alza su pronóstico de inflación y crecimiento económico y a la baja el pronóstico de la tasa de desempleo. Consistente a ese diagnóstico macroeconómico el *Dot-Plot* de expectativas mostró que la mayoría de los miembros de la Fed espera únicamente dos recortes adicionales en las tasas de interés de política.

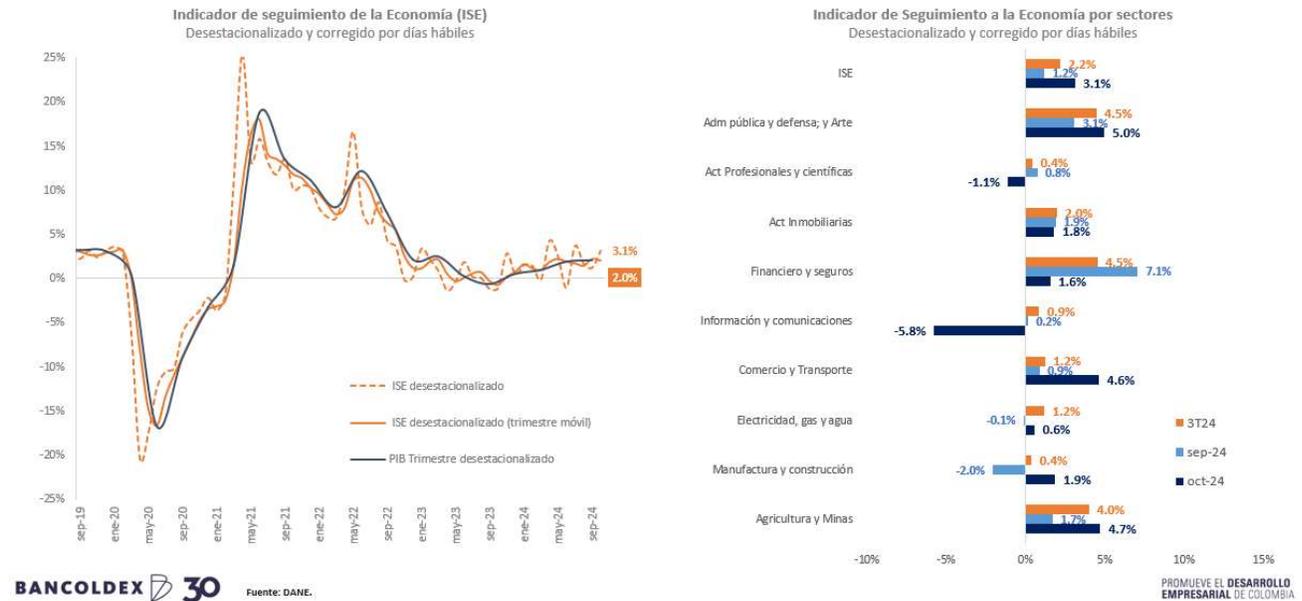
Ajuste proyecciones FED										
	PIB		Inflación PCE		Inflación PCE Núcleo		Desempleo		Tasa FED	
	sep-23	dic-23	sep-23	dic-23	sep-23	dic-23	sep-23	dic-23	sep-23	dic-23
2024	2,0	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	4,4	4,2	4,4	4,4
2025	2,0	2,1	2,1	2,5	2,2	2,5	4,4	4,3	3,4	3,9
2026	2,0	2,0	2,0	2,1	2,0	2,2	4,3	4,3	2,9	3,4
2027	2,0	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	4,2	4,3	2,9	3,1
Largo P.	1,8	1,8	2,0	2,0			4,2	4,2	2,9	3,0



ENTORNO LOCAL

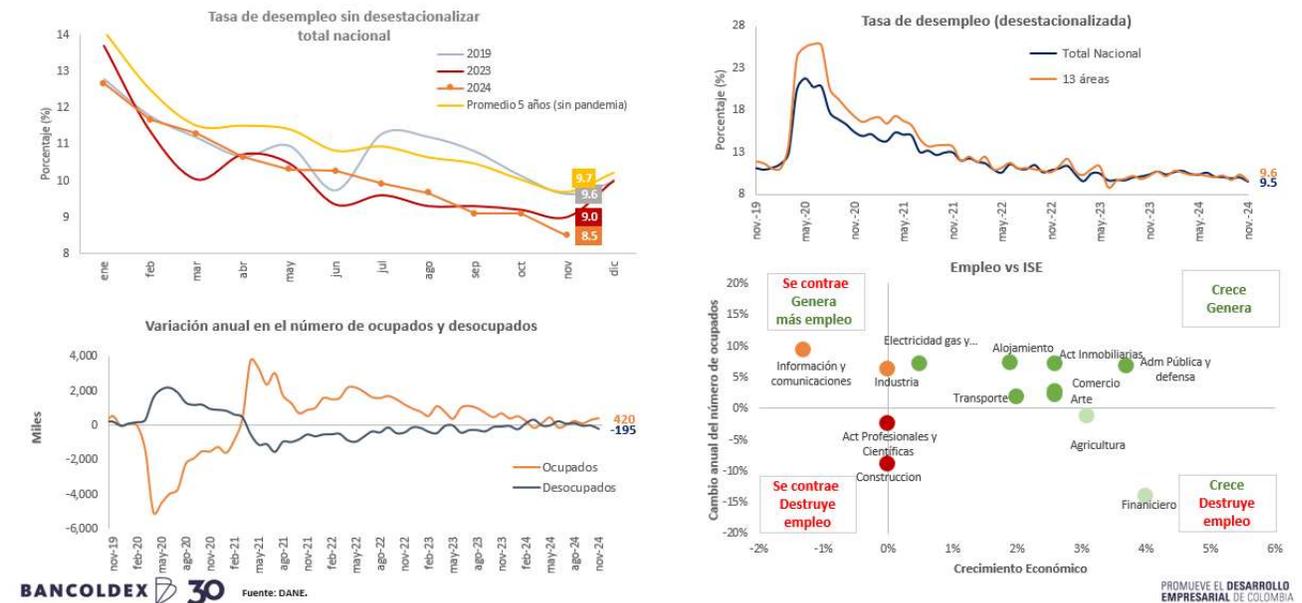
## Colombia: ISE

En Colombia el ISE registró un crecimiento de 3,1% en octubre de 2024, acelerándose desde el de 2,2% en septiembre. Los sectores de "Agricultura" y "Comercio" retomaron impulso y soportaron el avance del indicador. Una antesala positiva del dato de PIB del último trimestre del año.



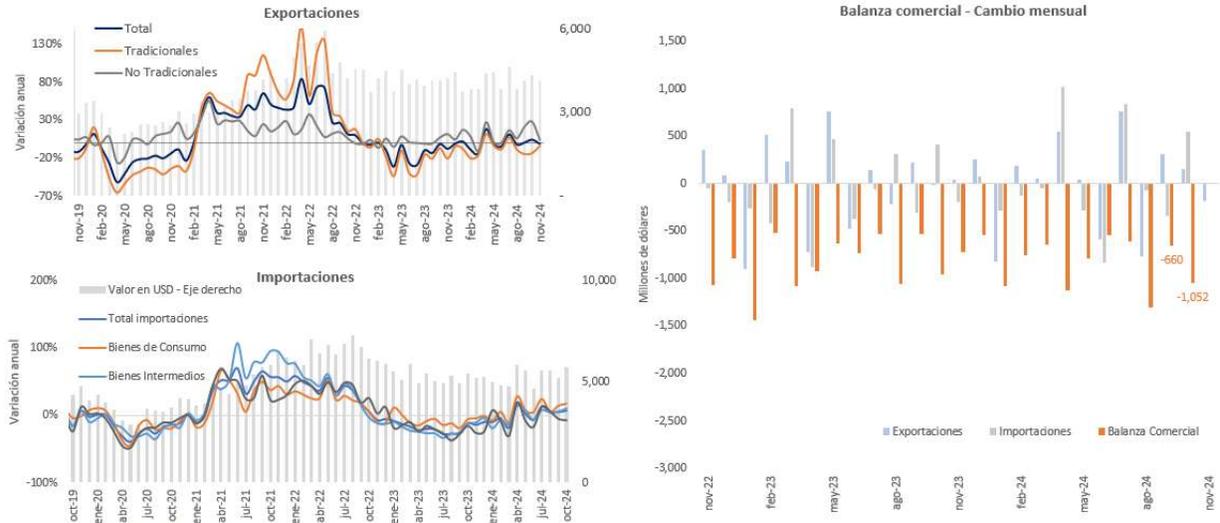
## Colombia: Mercado laboral

La tasa de desempleo se ubicó en 8,5% en octubre, por debajo de la de 9,0% en el mismo mes de 2023 y la de 9,6% en noviembre de 2019, antes de la pandemia. El aumento del número de ocupados se aceleró durante el mes, jalonado principalmente por la industria manufacturera y la administración pública.



## Colombia: Balanza comercial

- Las exportaciones se contrajeron 1,75% a/a en noviembre, en contraste con el crecimiento de 3,88% del mes anterior. Las exportaciones no tradicionales se desaceleraron significativamente, mientras que las de bienes tradicionales redujeron su ritmo de contracción. La caída mensual de las exportaciones es una antesala negativa a las cifras de balanza de bienes que se conocerá en unas semanas.

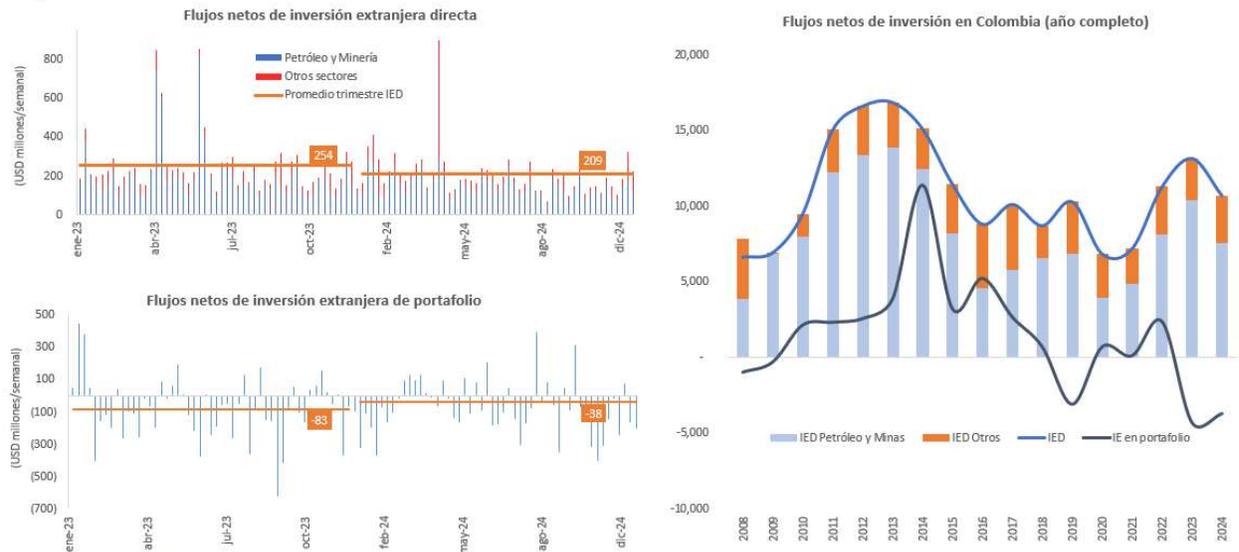


BANCOLDEX 30

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

## Colombia: Balanza cambiaria

- El acumulado de la Inversión Extranjera Directa se contrajo 18,7% en 2024. Sin embargo, se ubica en niveles cercano a los prepandémicos.
- Se redujo el ritmo de salida de la inversión en portafolio, sin embargo, continúa siendo la segunda peor salida de inversión en portafolio desde que se tiene registro.



BANCOLDEX 30

PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

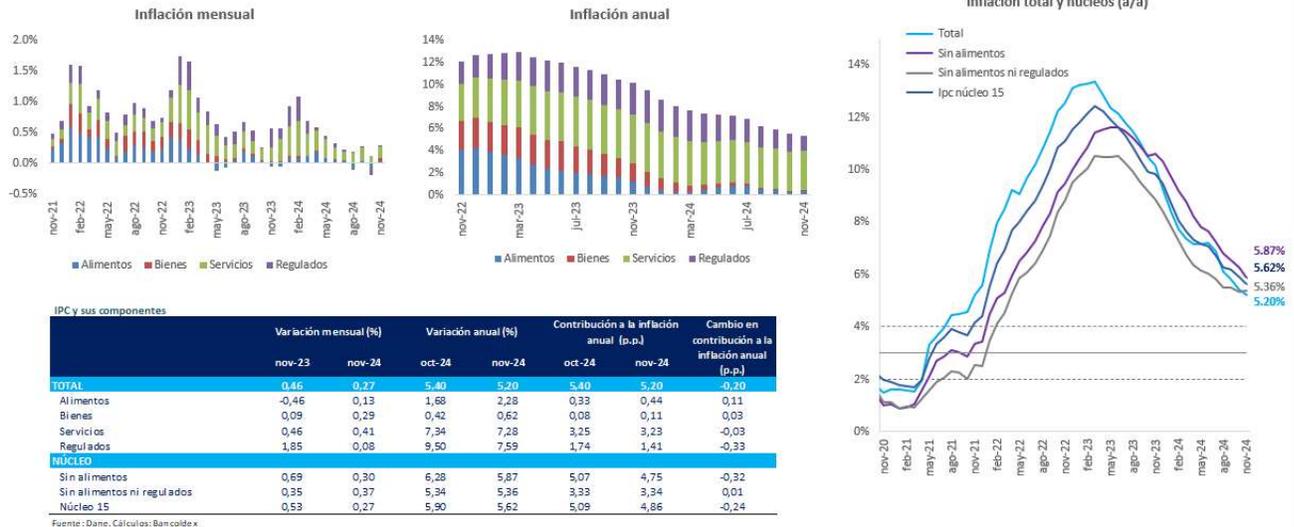


Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 6 – Bogotá D.C.  
 PBX: +60 (1) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

[www.fiducoldex.com.co](http://www.fiducoldex.com.co)

## Colombia: Inflación

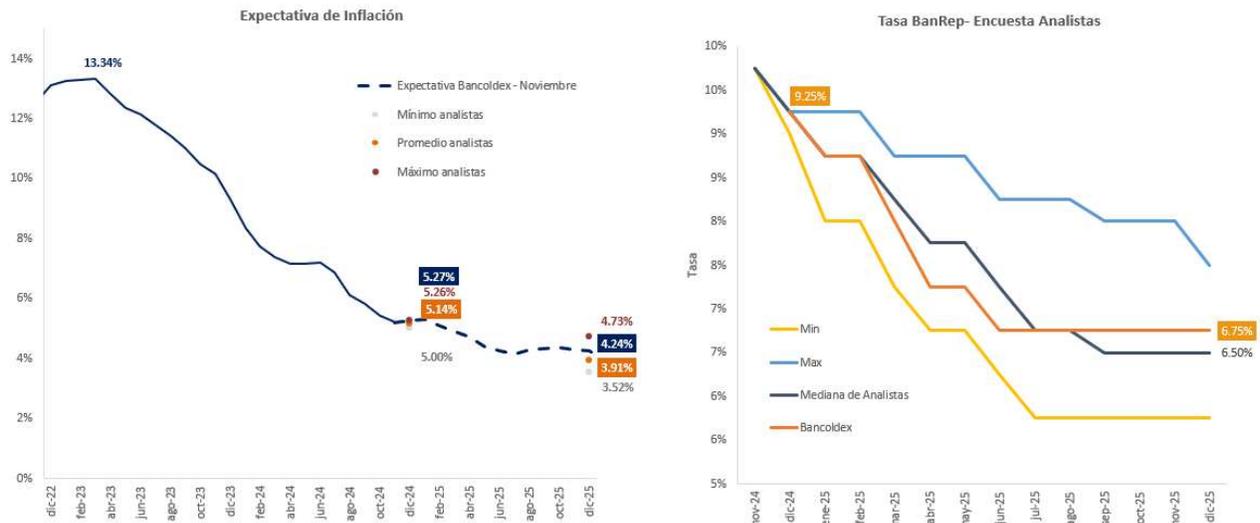
La inflación de noviembre fue de 0,27%, cercana a nuestra previsión de 0,25% m/m, pero superior a la expectativa del promedio de analistas de 0,20% m/m. La desaceleración de la inflación anual se dio por el componente de regulados principalmente, con lo que la desaceleración de la inflación núcleo (sin alimentos ni regulados) se estancó.



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

## Colombia: Expectativa inflación y tasas de interés

Por presiones en los precios de los alimentos, creemos que la inflación se acelerará ligeramente hasta 5,27% en diciembre, pero que retome el ciclo de desaceleración en 2025.  
 La reducción del ritmo de recortes en diciembre implicará un cambio en la senda estimada de recortes en 2025.



PROMUEVE EL DESARROLLO EMPRESARIAL DE COLOMBIA

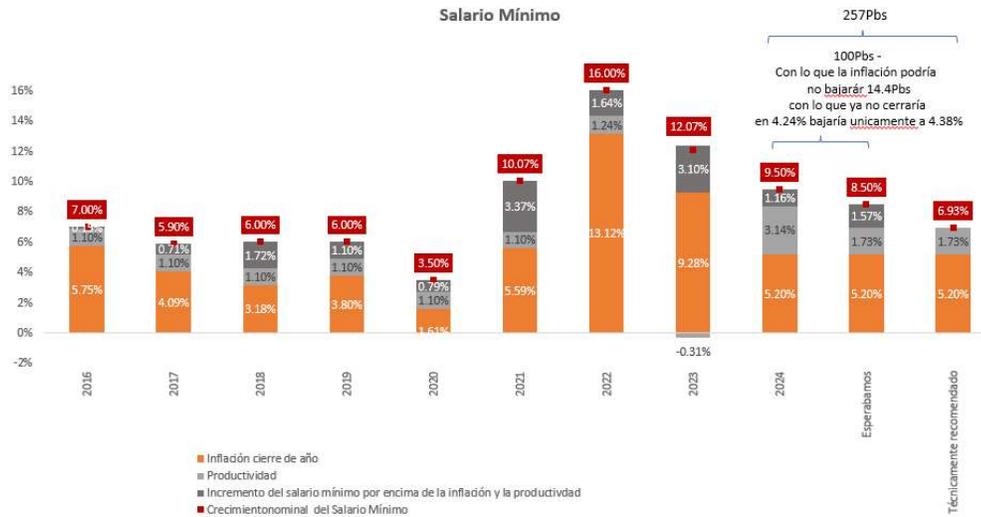


Calle 28 N. 13A – 24, Edificio Museo del Parque, Torre B, pisos 6 – Bogotá D.C.  
 PBX: +60 (1) 327 55 00 o Línea Gratuita Nacional 01 8000 124211

[www.fiducolDEX.com.co](http://www.fiducolDEX.com.co)

## Colombia: Salario mínimo

- El incremento del salario mínimo fue de 9,5%, superior al de 8,5% que teníamos proyectado, y del 6,93% que se recomienda técnicamente.
- Dada la alta indexación de la inflación y a los cálculos del Banco de la República que estiman el choque de un incremento nominal del SM, creemos que la desaceleración de la inflación a lo largo de 2025 podría estar comprometida entre 14pbs y 35pbs, lo que sesgaría nuestro pronóstico anterior del 4.24% antes calculado, al alza en un rango entre el 4.38% v el 4.59%.



## Proyecciones Colombia



Fuente: Bloomberg, BANREP, DANE, Fedesarrollo, Focuseconomics

# PEI - Informe Cuarto Trimestre 2024 VF

Final Audit Report

2025-02-28

Created:	2025-02-28
By:	Paula Viviana Rojas Serrano (paula.rojas@fiducoldex.com.co)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAJXn98N0dKX5IOyO6sa6XkCeTIOepODNo

## "PEI - Informe Cuarto Trimestre 2024 VF" History

-  Document created by Paula Viviana Rojas Serrano (paula.rojas@fiducoldex.com.co)  
2025-02-28 - 7:28:14 PM GMT
-  Document emailed to Andrés Chávez (nelson.chavez@fiducoldex.com.co) for approval  
2025-02-28 - 7:31:41 PM GMT
-  Email viewed by Andrés Chávez (nelson.chavez@fiducoldex.com.co)  
2025-02-28 - 7:32:02 PM GMT
-  Document approved by Andrés Chávez (nelson.chavez@fiducoldex.com.co)  
Approval Date: 2025-02-28 - 7:32:18 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to Diego Alejandro Achury (diego.achury@fiducoldex.com.co) for approval  
2025-02-28 - 7:32:21 PM GMT
-  Email viewed by Diego Alejandro Achury (diego.achury@fiducoldex.com.co)  
2025-02-28 - 9:28:12 PM GMT
-  Document approved by Diego Alejandro Achury (diego.achury@fiducoldex.com.co)  
Approval Date: 2025-02-28 - 9:29:23 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to jairo.gonzalez@fiducoldex.com.co for approval  
2025-02-28 - 9:29:28 PM GMT
-  Email viewed by jairo.gonzalez@fiducoldex.com.co  
2025-02-28 - 10:54:24 PM GMT
-  Signer jairo.gonzalez@fiducoldex.com.co entered name at signing as JAG  
2025-02-28 - 10:56:04 PM GMT
-  Document approved by JAG (jairo.gonzalez@fiducoldex.com.co)  
Approval Date: 2025-02-28 - 10:56:06 PM GMT - Time Source: server

 Document emailed to mary.vergel@fiducoldex.com.co for approval

2025-02-28 - 10:56:08 PM GMT

 Email viewed by mary.vergel@fiducoldex.com.co

2025-02-28 - 10:59:22 PM GMT

 Signer mary.vergel@fiducoldex.com.co entered name at signing as Mary Yazmin Vergel Cardozo

2025-02-28 - 11:01:36 PM GMT

 Document approved by Mary Yazmin Vergel Cardozo (mary.vergel@fiducoldex.com.co)

Approval Date: 2025-02-28 - 11:01:38 PM GMT - Time Source: server

 Document emailed to Paula Viviana Rojas Serrano (paula.rojas@fiducoldex.com.co) for approval

2025-02-28 - 11:01:41 PM GMT

 Document approved by Paula Viviana Rojas Serrano (paula.rojas@fiducoldex.com.co)

Approval Date: 2025-02-28 - 11:03:53 PM GMT - Time Source: server

 Document emailed to ana.daravina@fiducoldex.com for signature

2025-02-28 - 11:03:55 PM GMT

 Paula Viviana Rojas Serrano (paula.rojas@fiducoldex.com.co) added alternate signer ana.daravina@fiducoldex.com.co. The original signer ana.daravina@fiducoldex.com can still sign.

2025-02-28 - 11:19:26 PM GMT

 Document emailed to ana.daravina@fiducoldex.com.co for signature

2025-02-28 - 11:19:27 PM GMT

 Email viewed by ana.daravina@fiducoldex.com.co

2025-02-28 - 11:19:56 PM GMT

 Signer ana.daravina@fiducoldex.com.co entered name at signing as ANA PATRICIA DARAVIÑA CANIZALES

2025-02-28 - 11:22:08 PM GMT

 Document e-signed by ANA PATRICIA DARAVIÑA CANIZALES (ana.daravina@fiducoldex.com.co)

Signature Date: 2025-02-28 - 11:22:11 PM GMT - Time Source: server

 Agreement completed.

2025-02-28 - 11:22:11 PM GMT